

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
VERBOUW BEDRIJFSBEBOUWING
JACHTHAVEN ZWARTKRUIS**

**Ruimtelijke onderbouwing
Verbouw bedrijfsbebouwing jachthaven
Zwartkruis**

Code 119942 / 20-04-11

GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL 119942 / 20-04-11
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
VERBOUW BEDRIJFSBEBOUWING JACHTHAVEN ZWARTKRUIS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Locatie	1
1. 3. Planologische regeling	1
2. PROJECTBESCHRIJVING	2
2. 1. Huidige situatie	2
2. 1. Beschrijving initiatief	3
2. 2. Verkeer en parkeren	4
2. 3. Ruimtelijke kwaliteit	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Algemeen	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
3. 4. Conclusies uit het beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Milieu	8
4. 2. Water	9
4. 3. Ecologie	9
4. 4. Archeologie	10
4. 5. Luchtkwaliteit	11
4. 6. Externe veiligheid	11
5. AFWEGING EN CONCLUSIES	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13

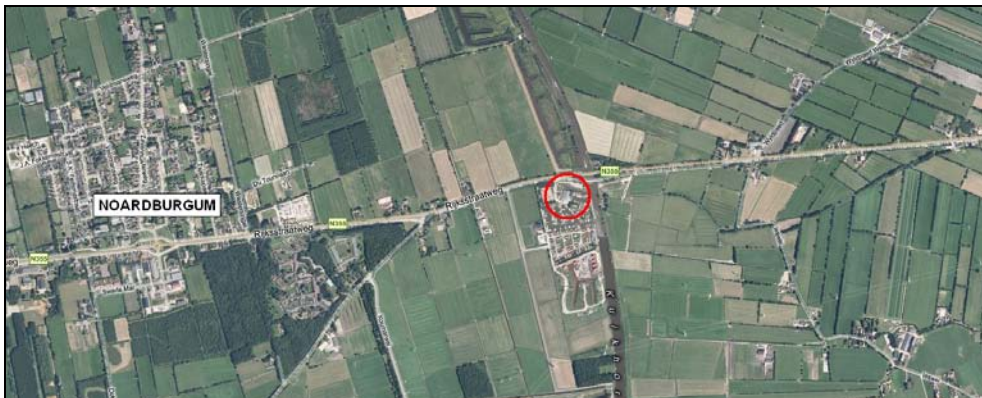
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Rijksweg N355, ongeveer een kilometer ten oosten van Noardburgum, is jachthaven en recreatieterrein Zwartkruis gevestigd. Noordelijk op het terrein staat een bedrijfs- en voorzieningengebouw. De eigenaar van de jachthaven wil dit pand verbouwen en uitbreiden ten behoeve van het bouw van boten. De voorgenomen plannen zijn niet helemaal in overeenstemming met het bestemmingsplan.

1. 2. Locatie

Het terrein ligt in het westen van het Nationaal Landschap “Noordelijke Wouden”, ten zuiden van de rijksweg Leeuwarden - Groningen en direct ten westen van de Kuikhornstervaart. Dit project heeft alleen betrekking op het voorzieningengebouw in het noorden van het terrein. De locatie is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

1. 3. Planologische regeling

Het terrein heeft momenteel een juridisch-planologische regeling in het *bestemmingsplan Bergumermeercentrale / Recreatieterrein Zwartkruis* dat is vastgesteld op 14 april 1999. Het projectgebied valt hierin binnen de bestemming “Jachthaven”. Omdat de uitbreiding van het pand buiten de aanduiding “gebouwen toegestaan” valt en de beoogde bouwhoogte hoger is dan momenteel is toegestaan, is de ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente Tytsjerksteradiel wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en zal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats op het recreatieterrein Zwartkruis. Dit terrein bestaat grofweg uit twee delen; verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen in het zuiden en een jachthaven in het noorden. Centraal op het noordelijk deel is een bedrijfs- en voorzieningengebouw aanwezig. In dit gebouw zijn voorzieningen ten behoeve van de jachthaven en in mindere mate het verblijfsrecreatieve deel van het recreatieterrein aanwezig, zoals een watersportwinkel en een restaurant. Daarnaast is in het gebouw ruimte voor winterberging, een werkplaats en een verwarmde verfruimte voor schepen. Een luchtfoto van het noordelijke deel van het recreatieterrein is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto noordelijke deel van het terrein

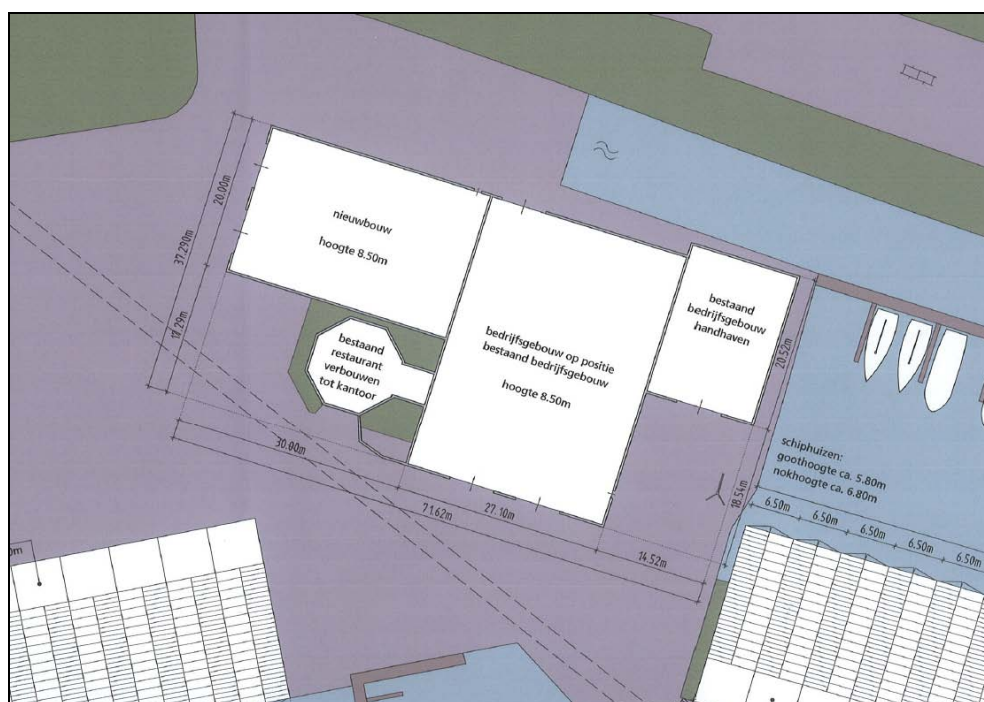
Het bedrijfs- en voorzieningengebouw heeft een samengestelde vorm. Centraal staat een grote bedrijfsloods. Ten oosten hiervan is een kleinere loods aangebouwd, waarin de verfruimte is gerealiseerd. Aan de westzijde is een achthoekig pand aangebouwd, waarin het restaurant is gevestigd. Een aanzicht op het gebouw vanuit het noorden is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Aanzicht op het voorzieningengebouw

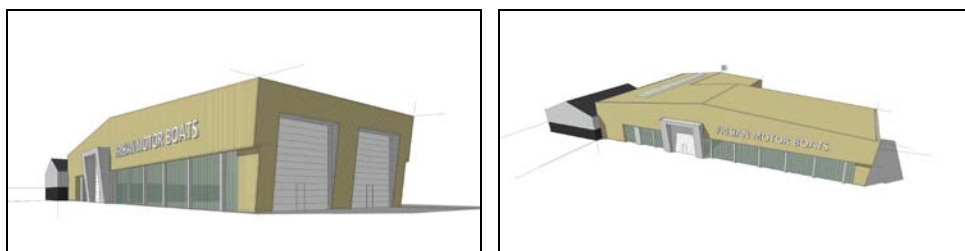
2. 1. Beschrijving initiatief

Het initiatief omvat de verbouw en uitbreiding van het bedrijfs- en voorzieningengebouw. De centrale bedrijfsloods wordt verhoogd tot maximaal 11,5 meter aan de westzijde, waar een nieuwe bedrijfsloods van 30 bij 20 meter wordt aangebouwd. Het gebouw krijgt een goothoogte van 8,5 meter, welke noodzakelijk is voor in- en uitrijden van schepen. Omdat een plat afgedekt gebouw vanuit de ruimtelijke kwaliteit onwenselijk is, is gekozen voor de verhoogde nok van 11,5 meter. Verder worden in het zuidwesten enkele delen van het gebouw gesloopt. De beoogde oppervlakte van het gebouw is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Beoogde oppervlakte bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw zal voor het repareren en afbouwen van boten worden gebruikt. Evenals in de huidige situatie zullen de boten worden geverfd in de oostelijk gelegen loods. De horecafunctie zal uit het pand verdwijnen. De achthoekige aanbouw zal als kantoor bij de bedrijfsbebouwing dienen. Enkele aanzichten van het bedrijfsgebouw in de toekomstige situatie zijn weergegeven in de figuren 5 en 6.



Figuur 5. Aanzichten bedrijfsgebouw toekomstige situatie (vanuit het noorden)



Figuur 6. Aanzichten bedrijfsgebouw toekomstige situatie (vanuit het noorden)

2. 2. Verkeer en parkeren

Het terrein kent door de ligging aan de Rijksstraatweg en aan de doorgaande vaarroute een uitstekende bereikbaarheid en is daarom bij uitstek geschikt voor de vestiging van een scheepsbouwbedrijf. Op het terrein is een ruime parkeervoorziening aanwezig. Deze is ruim voldoende voor de parkeervraag van de zeer beperkte uitbreiding (maximaal 600 m² bvo) op te vangen.

2. 3. Ruimtelijke kwaliteit

Eén van de speerpunten van het provinciaal beleid is het waarborgen en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke ontwikkelingen ingepast worden in de bestaande landschappelijke structuren, waarbij de landschappelijke kernkwaliteiten in de omgeving herkenbaar blijven. Vanwege de ligging van het projectgebied in het Nationaal Landschap Noordelijke Wouden is dit van aanvullend belang. Het gebied kent de onderstaande kernkwaliteiten:

- kleinschalig patroon van lintbebouwing, houtwallen, elzensingels met geleidelijke overgangen naar open enclaves daartussen en plaatselijk esgronden;
- relatief dicht netwerk aan houtwallen en elzensingels;
- afwisseling van schaal en reliëf;
- opstreckende stroken met gevarieerde lengte-breedte verhoudingen en plaatselijk onregelmatige blokverkeveling;
- structurerende elementen als beplantingen, aardkundige elementen, lintdorpen, wegen en paden met laanbeplanting;
- specifieke vormen van esstructuren.

De ontwikkeling vindt plaats op een grootschalig recreatieterrein. Het complex wordt aan de westzijde en gedeeltelijk aan de noordzijde, afgeschermd door laanbeplantingen. Aan de noordwestzijde zijn structurerende beplantingen aanwezig. Vanaf de N355 bestaat een zichtmoment van circa 50 meter op de bebouwing. Verder is de bebouwing zichtbaar vanaf de Kuikhornstervaart.

De nieuwbouw van het bedrijfsgebouw vindt aansluitend aan bestaande bedrijfsbebouwing plaats. Het beeld vanaf de Kuikhornstervaart zal nauwelijks en in elk geval niet in negatieve zin veranderen. Vanuit de openbare

ruimte ten noorden van de bebouwing (N355) zal de voorzijde van het pand in het zicht liggen. Doordat het pand wordt voorzien van een kap met een flauwe helling, waarbij de nok op de rand van de nieuwbouw is gesitueerd, wordt een samenstelling van vormen voorkomen en ontstaat er een eenheid. Wel komt het gebouw vanuit de openbare ruimte volumineuzer over, door de bredere voorgevel en grotere nokhoogte. De grotere nokhoogte is gekozen omdat een platte afdekking landschappelijk niet wenselijk is. De goothoogte van 8,5 meter is op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk en ook noodzakelijk voor het transport van schepen. Doordat het gebouw op ruime afstand vanaf de openbare ruimte is gesitueerd en de daklijn richting de openbare ruimte afneemt, is de toename van het bouwvolume niet bezwaarlijk. Daarnaast zal de bebouwing door het gebruik van forse raampartijen en de hoogwaardige uitstraling, geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Het project doet geen afbreuk aan de genoemde kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordelijke Wouden. De bestaande beplantingsstructuren worden gehandhaafd, waardoor het terrein als geheel een goede landschappelijke inpassing kent. Door het ontwerp van de bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit minimaal gehandhaafd.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Algemeen

Gezien de aard en omvang van het project, wordt alleen het provinciale en gemeentelijke beleid van belang geacht. Gezien de kleinschaligheid van het project is het rijksbeleid niet relevant en daarom niet in dit hoofdstuk opgenomen.

3. 2. Provinciaal beleid

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. Recreatie wordt als belangrijke economische en maatschappelijke factoren in Fryslân genoemd. De provincie streeft naar kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen en bevordert het volledig benutten van de mogelijkheden van recreatie en toerisme als sociaal-economische draager.

Dit project stelt de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw binnen de inrichting van een recreatieterrein voor. Het vestigingsbeleid voor bedrijven buiten kernen is gericht op een functionele binding met het omliggende gebied. In dit geval gaat het om een relatief kleinschalig scheepsbouw- en onderhoudsbedrijf, dat een directe binding met het recreatieterrein kent. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het gebied is hierbij een voorwaarde.

Het project vindt plaats in het nationaal landschap Noordelijke Wouden. In dit gebied wordt uitgegaan van versterking, ontwikkeling en benutting van de bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten, die samenhangen met de unieke landschapskwaliteiten. De kwalificatie als Nationaal Landschap zet het gebied nadrukkelijker op de kaart en vergroot de recreatief toeristische mogelijkheden voor de beleving van de gebieden.

De uitbreiding van het pand is beperkt en valt binnen de huidige terreingrenzen van de jachthaven. Het project legt geen ruimtebeslag op de omgeving. Dit project is dan ook niet in strijd met de provinciale beleidsuitgangspunten.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Finster op Romte"

De Structuurvisie "Finster op romte" (2010) geeft de toekomstvisie van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020. De hoofdlijnen voor de inrichting van de gemeente worden gebiedsgericht benaderd. Het projectgebied ligt in een gebied waar ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatieve voorzieningen bestaan. Specifieke beleidsuitgangspunten met betrekking tot dit project worden niet gegeven. Algemeen wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme, mits passend in het landschap.

Beleidsplan Toerisme en recreatie

De gemeente Tytsjerksteradiel wil recreatie en toerisme in de gemeente bevorderen. Daartoe is in de loop van 2007 het toeristisch recreatieve beleid vastgelegd in het Beleidsplan toerisme en recreatie. Ook in dit beleidsplan worden geen specifieke beleidsuitgangspunten met betrekking tot dit project gegeven. Algemeen stelt de gemeente de volgende doelstellingen:

- groei en kwaliteitsverbetering van het aanbod;
- stimuleren ontwikkeling van de watersport;
- het verbeteren van de samenhang op het gebied van het toeristisch aanbod.

Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen zullen, mits passend binnen de regeling van de gemeente, worden toegestaan en gestimuleerd. Het project past binnen het toeristisch recreatieve stimuleringsgebied van de gemeente.

3. 4. Conclusies uit het beleid

Op de verschillende overheidsniveaus wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van de recreatieve sector. Daarnaast wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van bedrijven buiten kernen, mits deze functionele binding met het omliggende gebied hebben. In dit geval is de bedrijfsfunctie onlosmakelijk verbonden met de waterrecreatie. Het bedrijf en het recreatieterrein als geheel, blijven bovendien van qua schaal en aard passend bij het omliggende landschap.

De nieuwe bebouwing wordt architectonisch ingepast in de omgeving, waarbij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt is geweest. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de beleidsuitgangspunten.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat in de beoogde situatie en tijdens de uitvoering van het project, een goede omgevingssituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Milieu

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Momenteel wordt het bedrijfsgebouw gebruikt voor reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan schepen. Dit verandert in de toekomst niet. Ook zijn deze werkzaamheden op grond van het bestemmingsplan toegestaan. Hierbij gaat het om een relatief kleinschalige bedrijfsvoering, die volledig inpandig plaatsvindt. Bovendien wijzigt de milieusituatie ten opzichte van de huidige situatie niet. Voorts heeft de initiatiefnemer vanuit de exploitatie van het recreatieterrein als geheel voordeel van het beperken van de milieubelasting van het scheepsbouwbedrijf.

Gezien de schaal en aard van de bedrijfsvoering van het scheepsbouw- en reparatiebedrijf, is ter plaatse van woningen in de omgeving een goed leef- en verblijfsklimaat te garanderen. Er is in de toekomstige situatie dan ook sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.1.2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Het project stelt geen geluidsgevoelige functies voor. Het terrein ligt aan een belangrijke ontsluitingsroute waar sprake is van een relatief hoge verkeersintensiteit. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet merkbaar toenemen, waardoor het project geen gevolgen heeft voor de bestaande woningen aan de N355. Het project veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de Wgh.

4.1.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Het project stelt de nieuwbouw van een bedrijfsloods op een terrein dat momenteel gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden. Er is dan ook geen sprake van een verdachte locatie. In het kader van de vergunningverlening wordt een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem uitgevoerd. Op

voorhand worden hier geen belemmeringen verwacht. De uitvoerbaarheid van het project komt hiermee niet in het geding.

4. 2. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel. Door de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing neemt het oppervlak aan verhard oppervlak toe met circa 600 m². De afvalwaterstromen vanaf het perceel zullen niet worden gewijzigd en schoon hemelwater kan worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Wetterskip Fryslân is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling via de digitale watertoets. Vanwege de ligging van het projectgebied aan een hoofdwatgang en op een regionale waterkering, is de invloed van het project op de waterhuishouding zodanig dat de normale procedure voor de watertoets dient te worden doorlopen. Het waterschap zal hiervoor een wateradvies opstellen. Het uitgangspunt is dat de adviezen van het waterschap in de verdere uitvoering van het project worden opgevolgd.

4. 3. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en Faunawet*.

Gebiedsbescherming

Het project vindt niet plaats in een beschermd gebied. Ook zijn er in de omgeving van het recreatieterrein geen wettelijk beschermde natuurgebieden aanwezig. Wel maakt de Kuikhornstervaart en het gebied aan de overzijde van deze watgang deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke beleidsmatig wordt beschermd. In beginsel hoeft voor EHS gebieden geen rekening te worden gehouden met een externe werking. Wel is het van belang dat de beleidsdoelstellingen voor de EHS niet in het geding komen.

De Kuikhornstervaart en het omliggende gebied is zowel voor natuurontwikkeling als voor recreatie is aangewezen. Het onderhavige project betreft de ontwikkeling van een bestaande bedrijfsfunctie op een recreatieterrein. De relatief kleinschalige bedrijfsfunctie is goed te combineren met de recreatieve natuurdoelstellingen voor de Kuikhornstervaart. Overigens breidt de bebouwing en bedrijfsfunctie zich niet in de richting van het EHS gebied uit. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de beleidsdoelstellingen

voor de EHS. Vanuit de natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit project.

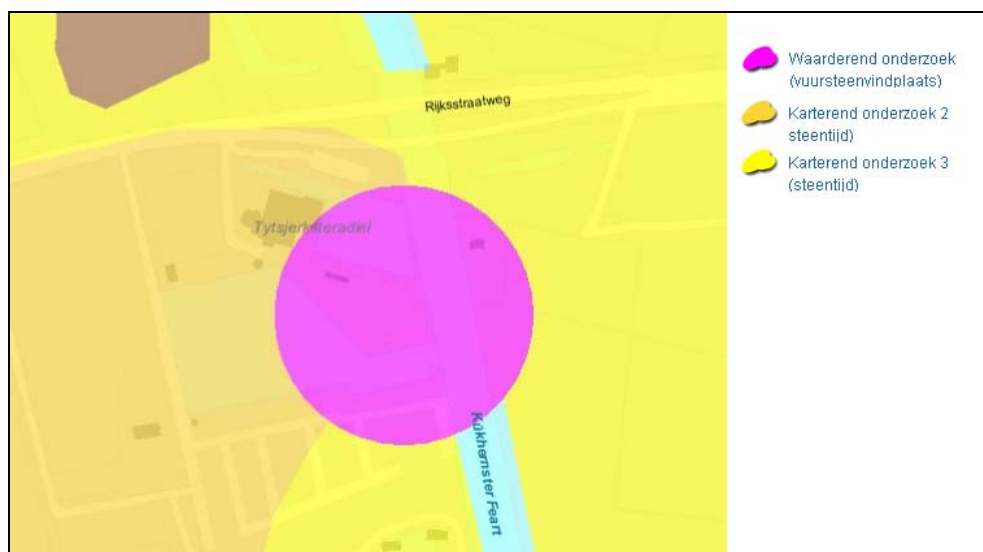
Soortenbescherming

De ontwikkelingen vinden plaats op een terrein dat deels verhard en intensief in gebruik en beheer is. Ook het huidige voorzieningengebouw is nog intensief in gebruik. Wel stelt het project een ingrijpende verbouwing aan dit pand voor, waarbij het dak van het bestaande gebouw wordt verwijderd.

Gezien het huidige gebruik van het gebouw en het type gebouw (relatief recent en voorzien van een gesloten dak) is het niet aannemelijk dat het gebouw een habitat vormt voor waardevolle soorten. Als gevolg van het project zullen dan ook geen strijdigheden met de *Flora- en Faunawet* ontstaan. Bij de werkzaamheden zal zorg worden gedragen voor eventueel aanwezige ecologische waarden, indien nodig door buiten het broedseizoen met de werkzaamheden te beginnen en het zorgvuldig verwijderen van het dak.

4. 4. Archeologie

De *Monumentenwet* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Uit deze kaarten blijkt dat zich op de locatie van de uitbreiding archeologische lagen uit de steentijd kunnen bevinden. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een archeologisch booronderzoek uit te voeren. Aan de zuidoostzijde van het pand ligt een vuursteenvindplaats, waarbinnen in principe bij alle bodemingrepen onderzoek moet worden gedaan. In figuur 7 is een uitsnede van de FAMKE weergegeven.



Figuur 7. Uitsnede FAMKE

Dit project heeft een nieuw te verstoren oppervlak van 600 m², aan de noordwestzijde van het pand tot gevolg. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van dit project.

4. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit project een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De beperkte perceelsgebonden ontwikkeling heeft een dergelijk toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het projectgebied is de risicokaart Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het projectgebied zich niet binnen de invloedsfeer van transportroutes van gevaarlijke stoffen of binnen het inventarisatiegebied van buisleidingen bevindt. Ook zijn in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Over de N355 vindt wel bulkvervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor de recreatieterreinen in de gemeente Tytsjerksteradiel is een extern veiligheidsadvies aangevraagd bij de Milieuadviesdienst (januari 2011). In dit advies is geconcludeerd dat de N355 geen plaatsgebonden risicocontour heeft en dat het groepsrisico ter plaatse van het recreatieterrein Zwartkruis, ruim onder de oriënterende waarde ligt. Er is dan ook sprake van een verantwoord groepsrisico. Ook zal het aantal aanwezigen, als gevolg van dit project, niet noemenswaardig toenemen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

5. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de verbouw en uitbreiding van het bedrijfsgebouw in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund. Het bedrijfsgebouw zal aan de noordwestzijde worden uitgebreid met circa 600 m² en de nokhoogte van het gebouw zal worden verhoogd tot 11,5 meter.

Afweging

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Verder wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gerespecteerd door de hoogwaardige uitstraling van het bedrijfsgebouw in de beoogde situatie. De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd door het feit dat een hoogwaardige uitstraling van belang is voor de exploitatie van het recreatieterrein.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.19 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

In project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Het project is hiermee economisch uitvoerbaar.

===